

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

**TRIBUNAL ARBITRAL**

**DE**

**MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA**

**CONTRA**

**INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA  
LUCIA LÓPEZ VANEGAS**

**LAUDO ARBITRAL**

Bogotá D.C., diez (10) de febrero de dos mil veinte (2020).

Surtidas como se encuentran la totalidad de las actuaciones procesales previstas en la Ley 1563 de 2012, y siendo la fecha señalada para llevar a cabo la audiencia de laudo dentro del presente proceso arbitral, el Tribunal Arbitral profiere en derecho el Laudo que pone fin al proceso arbitral convocado para dirimir las controversias surgidas entre **MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA** como convocante y la sociedad **INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S.**, y las personas naturales **HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ VANEGAS**, como convocados, con ocasión del *Contrato de Arrendamiento de Bodega Comercial Parque Industrial Santo Domingo F4* celebrado entre las partes del presente proceso arbitral, previos los siguientes:

**I. ANTECEDENTES**

**1. PARTES PROCESALES**

**a) Parte Convocante**

La parte convocante de este trámite arbitral es **MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA**, identificado con C.C. 1.033.767.401 de Bogotá quien en el presente proceso arbitral fue representado por su apoderado, el abogado Cesar Delgado, según poder especial que obra en el expediente, y a quien el Tribunal le reconoció personería.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
VS  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

**b) Parte Convocada**

La Parte Convocada en el presente Tribunal Arbitral se encuentra integrada por las siguientes personas:

1. Ingenielectric Hidraulics S.A.S., sociedad comercial debidamente constituida, con domicilio en la ciudad de Mosquera – Cundinamarca, identificada con NIT 900.144.752-3.
2. Hugo Ernesto Camelo Malagón, identificado con C.C. 80.540.112, quien se encuentra representado en el presente proceso por el doctor Carlos Emilio Restrepo a quien el Tribunal reconoció personería.
3. Alba Lucía López Vanegas, identificada con C.C. 35.419.242.

**2. EL CONTRATO**

Las controversias suscitadas entre las partes del presente trámite arbitral, devienen del *Contrato de Arrendamiento de Bodega Comercial Parque Industrial Santo Domingo F4*, suscrito entre **MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA** y **HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN** obrando en nombre propio y en representación de la sociedad **INGENIELECTRIC HIDRAULIC S.A.S.** y **ALBA LUCIA LÓPEZ VANEGAS**, el día dieciocho (18) de Abril de dos mil dieciséis (2016), sobre el inmueble -Bodega Comercial F 4- ubicado en la Avenida Troncal de Occidente No. 18-76 del Parque Industria Santo Domingo (Variante Mosquera-Facatativá) y cuyo objeto, según la cláusula primera, es el siguiente:

***“PRIMERA – OBJETO DEL CONTRATO:** Mediante el presente contrato el arrendador concede a los arrendatarios el uso y goce del inmueble bodega comercial que adelante se identifica por su dirección y linderos de acuerdo con el inventario que las partes firman por separado, el cual forma parte integral de este mismo contrato. Por su parte, los arrendatarios se obligan a pagar un precio mensual pactado como canon y el resto de las obligaciones que se detallan adelante.*

**3. EL PACTO ARBITRAL**

Las partes del presente proceso arbitral acordaron someter la solución de sus controversias a un tribunal de arbitramento, mediante la inclusión de cláusula compromisoria en el *Contrato de Arrendamiento de Bodega Comercial Parque Industrial Santo Domingo F4*, en los siguientes términos:

***“VIGÉSIMA OCTAVA – SOLUCIÓN DE ONTROVERSIAS:** Las partes aceptan solucionar sus diferencias mediante trámite conciliatorio en el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. En el*

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

*evento que la conciliación resulte fallida, se obligan a someter sus diferencias a la decisión de un tribunal arbitral el cual fallará en derecho renunciando a hacer sus pretensiones ante los jueces ordinarios, este tribunal se conformará conforme las reglas del Centro de Conciliación y Arbitraje de Cámara de Comercio de Bogotá, quien designará los árbitros requeridos conforme a la cuantía de las pretensiones del conflicto a su conocimiento.*

#### **4. TRÁMITE DEL PROCESO**

##### **4.1. La demanda Arbitral**

Con fundamento en la cláusula compromisoria transcrita, por intermedio de apoderado judicial, el señor **MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA**, presentó el veintiuno (21) de marzo de dos mil diecinueve (2019), demanda arbitral en contra de la sociedad **INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S.**, y las personas naturales **HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ VANEGAS**.

##### **4.2. Nombramiento del árbitro**

Mediante sorteo público de árbitros, realizado el 26 de marzo de 2019 por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, y al cual fueron invitadas previamente las partes por dicho Centro, fue designado como árbitro único, el doctor **HUGO LEÓN GONZÁLEZ NARANJO**, quien, encontrándose dentro del término de ley previsto por la Ley 1563 de 2012, aceptó la designación efectuada.

La aceptación del árbitro único, fue puesta en conocimiento de las partes, sin que existiera manifestación alguna de las mismas al respecto.

##### **4.3. Instalación del Tribunal Arbitral y notificación de la demanda.**

El 9 de mayo de 2019, el apoderado del Convocante, presentó al Tribunal un documento con asunto: *"Corrección, Aclaración y Reforma de la Demanda"*.

El 16 de mayo de 2019, habiéndose citado oportunamente a las partes, y con la presencia del árbitro único, y del apoderado de la parte Convocante, se instaló el Tribunal Arbitral; se designó como secretaria a la abogada **MARÍA ISABEL PAZ NATES**; se indicó que se tendría en cuenta la demanda presentada el 21 de marzo de 2019 y que no sería tenido en cuenta el escrito presentado el 9 mayo de 2019 y; se inadmitió la demanda por las causales expuestas en el Auto N° 2<sup>1</sup>.

Encontrándose dentro del término de ley, el apoderado de la parte convocante presentó el 23 de mayo de 2019, escrito de subsanación de demanda, que el Tribunal encontró conforme a la ley y, mediante Auto N° 3 de 21 de junio de 2019,

---

<sup>1</sup> Cuaderno Principal I, folios 37 a 39.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

admitió la misma y ordenó notificar personalmente la providencia a la parte convocada y correr traslado por el término de 20 días.

El 29 de julio de 2019, el apoderado de la Convocante presentó al Tribunal un memorial con el que allega al expediente:

- a. Copia de la citación para notificación personal remitida a la señora Alba Lucía López Vanegas, con constancia de recibo emitido por la empresa inter rapidísimo del 09 de julio de 2019.
- b. Copia de la citación para notificación personal remitida al señor Hugo Ernesto Camelo Malagón, con constancia de recibo emitido por la empresa inter rapidísimo del 09 de julio de 2019.
- c. Copia de la citación para notificación personal remitida a la sociedad Ingenielectric Hidraulics S.A.S., con constancia de recibo emitido por la empresa inter rapidísimo del 09 de julio de 2019.
- d. Copia de la notificación por aviso, junto con la correspondiente copia cotejada de los documentos anexados conforme lo dispone el artículo 292 del CGP (Copia de la providencia notificada) remitida a la señora Alba Lucía López Vanegas, con constancia de recibo emitido por la empresa Inter Rapidísimo del 19 de julio de 2019.
- e. Copia de la notificación por aviso, junto con la correspondiente copia cotejada de los documentos anexados conforme lo dispone el artículo 292 del CGP (Copia de la providencia notificada) remitida al señor Hugo Ernesto Camelo Malagón, con constancia de recibo emitido por la empresa Inter Rapidísimo del 19 de julio de 2019.
- f. Copia de la notificación por aviso, junto con la correspondiente copia cotejada de los documentos anexados conforme lo dispone el artículo 292 del CGP (Copia de la providencia notificada) remitida a la sociedad Ingenielectric Hidraulics S.A.S. con constancia en la que se indica que “se negó a recibir” y fecha de devolución 23 de julio de 2019.

**4.4. Contestación de la demanda.**

Habiendo transcurrido el término dispuesto para el traslado de la demanda, la parte convocada no se pronunció.

**4.5. Audiencia de fijación de honorarios.**

Ante la falta de pronunciamiento de la parte convocada, y con el fin de dar continuidad al proceso arbitral, el Tribunal fijó a través de Auto N° 4 como fecha para la realización de la audiencia de conciliación de que trata el artículo 24 de la Ley 1563 de 2012, el día 18 de septiembre de 2019.

A la audiencia de conciliación del presente proceso arbitral, únicamente compareció la parte convocante y su apoderado, razón por la cual el Tribunal declaró como fracasada la misma y ordenó la continuación del trámite arbitral,

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

fijando, mediante Auto N° 6, los honorarios y gastos del Tribunal de conformidad con la Ley 1563 y demás disposiciones aplicables.

En la oportunidad debida, la parte convocante pagó su porción correspondiente a los honorarios y gastos de funcionamiento del Tribunal. Frente al no pago de la porción correspondiente a la parte convocada, la parte actora, encontrándose dentro del término previsto en el inciso segundo del artículo 27 de la Ley 1563 de 2012, efectuó el pago de la porción correspondiente a la parte convocada.

**4.6. Primera audiencia de trámite**

El 23 de octubre de 2019, según consta en los Autos 8 y 9 contenidos en el Acta N° 6, se realizó la primera audiencia de trámite del presente proceso arbitral de conformidad con el artículo 30 de la Ley 1563 de 2015. El Tribunal se declaró competente para conocer y decidir en derecho sobre las controversias planteadas en la demanda arbitral y reconoció personería al abogado Carlos Emilio Restrepo Castro, como apoderado de la Hugo Ernesto Camelo Malagón, quien allegó el correspondiente poder en esa audiencia.

Ejecutoriada la providencia de asunción de competencia, en la misma audiencia celebrada el 23 de octubre de 2019, se resolvió sobre la solicitud de pruebas presentadas por la Convocante y se decretaron pruebas de oficio.

**5. PRUEBAS DEL TRÁMITE**

Las pruebas se decretaron y practicaron de la siguiente forma:

**5.1. Documentales**

i) Los documentos aportados por Miguel Mateo Pinzón Guayara junto con la demanda arbitral.

ii) Adicionalmente, se aportaron al expediente los documentos aportados por el apoderado del señor Hugo Ernesto Camelo Malagón en la primera audiencia de trámite que tuvo lugar el 23 de octubre de 2019.

**5.2. Interrogatorios de parte**  
Miguel Mateo Pinzón Guayara  
Hugo Ernesto camelo Malagón

**5.3. Testimonios**  
Héctor Miguel Pinzón López  
Andres Felipe Camelo López

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

## **6. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN**

Mediante auto de fecha 7 de noviembre de 2019, el Tribunal señaló fecha y hora para la audiencia de alegatos de conclusión (Acta No. 7).

El 4 de diciembre de 2019 se llevó a cabo la audiencia de alegatos de conclusión, en la que cada uno de los apoderados de las partes formularon oralmente sus planteamientos finales y el apoderado de la Convocante presentó al Tribunal un resumen de los mismos los cuales forman parte del expediente. En esa misma oportunidad, el Tribunal fijó fecha y hora para la audiencia de lectura de laudo arbitral.

## **7. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO**

De conformidad con el artículo 10 de la Ley 1563 de 2012 *“Si en el pacto arbitral no se señalara término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite. Dentro del término de duración del proceso, deberá proferirse y notificarse, incluso, la providencia que resuelve la solicitud de aclaración, corrección o adición.*

*Dicho término podrá prorrogarse una o varias veces, sin que el total de las prórrogas exceda de seis (6) meses, a solicitud de las partes o de sus apoderados con facultad expresa para ello”.*

El Tribunal se encuentra en término para fallar, toda vez que culminada la primera audiencia de trámite del presente proceso arbitral, el veintitrés (23) de octubre de 2019, el término inicial de los seis meses vencería entonces el veintitrés (23) de abril de 2020. Por consiguiente, el Tribunal se encuentra en la oportunidad legal para proferir el laudo.

## **II. SINTESIS DE LA CONTROVERSIA**

### **1. PRETENSIONES**

Inicialmente, mediante escrito presentado el 21 de marzo de 2019<sup>2</sup>, el apoderado de Miguel Mateo Pinzón Guayara formuló 6 pretensiones a consideración del panel arbitral. Debe precisarse que, debido a un error en la numeración utilizada por el apoderado, en el escrito aparecen relacionadas pretensiones hasta el número 7, sin que exista referencia a la pretensión número 5.

El 9 de mayo de 2019, el apoderado de la Convocante presentó un escrito con asunto: *“Corrección, Aclaración y Reforma de la Demanda”*.

En audiencia que tuvo lugar el 16 de mayo de 2019, en la cual el Tribunal se pronunció sobre la admisión de la demanda, el mismo rechazó de plano el escrito

---

<sup>2</sup> Ver Cuaderno Principal 1 Folios 4 y 5.

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

presentado por el apoderado de la parte Convocante el 9 de mayo de 2019, por considerar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 1563 de 2012, la reforma de la demanda únicamente es procedente cuando el demandado ha sido notificado del auto admisorio de la demanda, actuación procesal que para la fecha de la radicación del escrito no se había sucedido y por este motivo hizo el estudio de admisibilidad de la demanda respecto del escrito de demanda presentado el 21 de marzo de 2019.

Una vez estudiada la demanda por parte del Tribunal, el mismo encontró que esta adolecía de los defectos que se señalaron en el Auto No. 2 de 16 de mayo de 2019, y dentro de los cuales se solicitó al demandante corregir las pretensiones 3 y 6 de la demanda.

El 23 de mayo de 2019, en cumplimiento de lo ordenado por el Tribunal, el apoderado de la Convocante presentó escrito de subsanación a la demanda, en el que modificó lo pedido en las pretensiones 3 y 6 de la demanda inicial.

En atención a las anteriores consideraciones, el Tribunal tuvo en cuenta, para producir el presente laudo, las pretensiones que a continuación se señalan y que resultan de transcribir las pretensiones 1, 2, 4 y 7 del texto de demanda de 21 de marzo de 2019 y aquellas modificadas mediante el escrito de subsanación de la demanda del 23 de mayo de 2019.

*“1.- Se DECLARE terminado el contrato de arrendamiento celebrado el día Dieciocho (18) de Abril de Dos Mil Dieciséis (2016) entre el Señor MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA, como ARRENDADOR y la Sociedad Comercial INGENIELECTRIC HIDRAULICS S. A. S. y los Señores HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN y ALBA LUCIA LÓPEZ VANEGAS como ARRENDATARIOS, del Inmueble Comercial ubicado en la Avenida Troncal de Occidente No. 18-76 -Bodega F 4- del Parque Industria Santo Domingo (Variante Mosquera-Facatativá) del municipio de Mosquera (Cundí), con folio Inmobiliario Número 50C-1740661, por haber incumplido aquellos con el pago de los cánones de arrendamientos acordados a partir del día Veintitrés (23) de Septiembre de Dos Mil Dieciocho (2018).*

*2.- Se CONDENE a los aquí Demandados Sociedad Comercial INGENIELECTRIC HIDRAULICS S. A. S. y los Señores HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN y ALBA LUCIA LÓPEZ VANEGAS como ARRENDATARIOS, a restituir al Convocante MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA el Inmueble Comercial tomado en arrendamiento el cual está ubicado en la Avenida Troncal de Occidente No. 18-76 -Bodega F 4- del Parque Industria Santo Domingo (Variante Mosquera-Facatativá) del municipio de Mosquera (Cundinamarca), con folio Inmobiliario Número 50C-1740661, cuyos linderos y demás especificaciones obran en la Escritura Pública Número 1712 del 27 de*

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

*Octubre de 2008 de la Notaria única del Círculo de Mosquera Cundinamarca, los cuales se expresaron en el hecho primero de esta solicitud.*

*3.- Que como consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por parte de los ARRENDATARIOS se CONDENE a los demandados a pagar a favor del ARRENDADOR, el valor de los cánones de arrendamiento adeudados, correspondiente a los periodos entre Septiembre 18 de 2018 hasta Mayo 18 de 2019, es decir, Nuevo (09) meses de CANON DE ARRENDAMIENTO adeudados, por valor de DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES VEINTIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UN PESOS (\$ 225.028.581.00). Y los que llegaren a causar hacia el futuro mientras permanezcan en el Inmueble Comercial dado en arrendamiento.*

*4.- Se CONDENE a los CONVOCADOS al pago solidario de la CLÁUSULA PENAL consistente en una suma igual al duplo de una mensualidad de arrendamiento vigente, es decir, la suma de Cuarenta y Dos Millones Trescientos Cuarenta y Siete Mil Seiscientos Cincuenta y Ocho Pesos (\$ 42.347. 658.00).*

*6. Que de no efectuarse la entrega real y material del inmueble, dado en arrendamiento, dentro de la ejecutoria del laudo arbitral, se ORDENE LA ENTREGA del Inmueble Comercial arrendado a favor del ARRENDADOR Señor MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA, de conformidad con el Artículo 308 del Código General del Proceso.*

*7.- Se CONDENE a los CONVOCADOS al pago de las costas y gastos que se originen en el presente proceso arbitral.*

## **2. LOS HECHOS DE LA DEMANDA.**

Las pretensiones formuladas por la parte convocante están fundamentadas en los hechos, que se relacionan en el escrito de la demanda que obran a folios 3 y 4 del Cuaderno Principal 1.

## **3. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES**

Del examen del expediente el Tribunal encuentra que en el momento de proferir el Laudo Arbitral no existen vicios que configuren nulidad total o parcial del trámite cumplido en el presente proceso, control que se realiza de oficio conforme al Art. 132 del Código General del Proceso.

De igual forma la parte convocante ha concurrido con plena capacidad, con facultad y capacidad legal para transigir, y estuvo debidamente representada



TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS

mediante abogado inscrito, así como la demanda fue admitida por estar ajustada a nuestro ordenamiento procesal civil y la ley 1563 de 2012.

Así mismo, el demandado – Hugo Ernesto Camelo Malagon - fue representado debidamente mediante apoderado judicial en el curso del proceso a partir de la primera audiencia de trámite programada para el 23 de octubre de 2019 en la que el Tribunal asumió su propia competencia y se decretaron pruebas. Las convocadas INGENIELECTRICS HIDRAULICS S.A.S. y ALBA LUCIA LOPEZ VANEGAS, no concurrieron al proceso, aun cuando fueron notificadas en debida forma.

Los efectos Jurídico procesales que tiene la no comparecencia de los demandados a una demanda de declaratoria de incumplimiento y terminación de un contrato de arrendamiento, se ha pronunciado la Corte Constitucional que: *“la causal de terminación de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando esta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual “incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión” ... continua. Precisamente por la calidad indefinida de la negación no pago- es que opera por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidos como requisito procesal para rendir sus descargos”. Sentencia N° C-070 del 25 de febrero de 1993. M.P. Eduardo Cifuentes Muñoz.*

El proceso arbitral regulado por la ley 1563 de 2012 es un proceso especial que se sigue por un procedimiento especial, y es coherente porque al pactar arbitraje se renuncia a la jurisdicción del Estado, en efecto el art. 119 del estatuto Arbitral, consagra: *“Esta ley regula íntegramente materia de arbitraje, y empezara a regir (3) meses después de su promulgación. Esta ley solo se aplicara a los procesos arbitrales que se promuevan después de su entrada en vigencia”.*

En conclusión el proceso arbitral es autónomo e independiente de los procesos regulados por el C.G.P., y es un proceso en esencia declarativo. Para el caso particular de los procesos de restitución me remito a la ponencia de la Dra. Liliana Otero Álvarez sobre EL ARBITRAJE COMO TRAMITE ESPECIAL Y SUS IMPLICACIONES, en el Congreso de Derecho Procesal de 2019 en Medellín:

*“ ... del artículo 384 del C.G.P., que regula el proceso de restitución de inmueble arrendado, el ejemplo resulta pertinente, puesto que es frecuente que en los contratos de arrendamiento (principalmente de establecimientos*

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

*de comercio) o los denominados de concesión de áreas (se aplican las previsiones del artículo 384 en virtud del artículo 385), se pacte cláusula compromisoria.*

*Del mencionado artículo 384 tomemos las siguientes previsiones, para poner de presente nuestro punto:*

*Ausencia de oposición de la demanda. Si el demandado no se opone en el término de traslado de la demanda, el juez proferirá sentencia ordenado la restitución."*

*Firmemente consideramos que este numeral no es aplicable en arbitraje, por cuanto, es una norma especial para el trámite que se lleva ante los jueces y como sostenemos, la norma especial que prevalece en el arbitraje es la Ley 1563 de 2012."*

No implica lo anterior, que no se valore la conducta procesal de las partes en el proceso como lo establece el art. 280 del C.G.P.

#### **Contestación de la demanda**

La parte convocada no contestó la demandada y de contera no se pronunció sobre los hechos y pretensiones de la demanda en el término del traslado de la misma, lo cual hará presumir cierto los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, tal y como lo establece el Art. 97 del C.G.P. En el caso que nos ocupa, la declaratoria de incumplimiento y consecuente terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes por mora y falta de pago en los cánones de arrendamiento.

Sin embargo, como se manifestó anteriormente en el curso del proceso se presentó apoderado con facultad expresa para representar a HUGO ERNESTO CAMELO MALAGON, no así los demás demandados INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S. y ALBA LUCIA LOPEZ VANEGAS.

Como la relación procesal en este caso se ha configurado en regular forma, es procedente decidir sobre el mérito de la controversia sometida a arbitraje por las partes, previas las siguientes.

### **III. CONSIDERACIONES**

En función de las pretensiones de la demanda, el Tribunal acomete a renglón seguido el análisis y evaluación lo siguiente:

#### **1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES**

##### **1. La evaluación de la relación contractual y las pretensiones de la demanda.**

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

El conflicto materia de este arbitraje se centra en la solicitud de terminación y la consecuente restitución del bien objeto del Contrato de Arrendamiento del inmueble Bodega Comercial F 4- ubicado en la Avenida Troncal de Occidente No. 18-76 del Parque Industria Santo Domingo (Variante Mosquera-Facatativá), suscrito entre las partes el 18 de abril de 2016, con ocasión del incumplimiento alegado por la parte convocante, respecto del no pago del canon de arrendamiento por la parte convocada, en su calidad de arrendataria, desde el 23 de septiembre de 2019.

En el marco del proceso arbitral, el coarrendatario Hugo Ernesto Camelo, representado mediante apoderado judicial, de manera extemporánea y solo hasta la primera audiencia de trámite, presento varios documentos entre los que se encuentran comprobantes de consignación del pago de algunos cánones de arrendamiento, y también argumentó, como medio defensivo de su cliente, la firma de un contrato de arrendamiento posterior con el fin de dar por terminado el contrato de arrendamiento inicial que es el contiene en la cláusula Vigésima Octava la Solución de la Controversias, lo que permitió al Tribunal asumir su competencia; y se manifiesta como justificación, que ello fue necesario porque la sociedad Ingenielectric Hidraulics S.A.S. tenía unos problemas tributarios que les impedía cumplir oportunamente con el pago de los cánones de arrendamiento, documentos que serán evaluados más adelante por el Tribunal.

## **2. Del contrato de arrendamiento**

Sea lo primero indicar, que el contrato de arrendamiento esta definido por los artículos 1973 a 2044 del Código Civil, en los siguientes términos: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.

Como prueba de la relación sustancial entre las partes, se allegó con la demanda, un contrato de arrendamiento, suscrito por ambas partes (Cuaderno de pruebas, folios 1 a 9), documento que no fue desconocido y que por el contrario, debido a la ausencia de contestación de la demanda, en lo términos del artículo 97 del C.G.P. esté Tribunal presume su existencia y validez, por lo que concluye, sin análisis adicionales, que media una relación jurídica de índole sustancial entre las partes convocante y convocada, y que el Contrato de Arrendamiento de Bodega Comercial es prueba de la misma.

Es importante destacar que, para los contratos de arrendamiento regulados por la ley mercantil, esto es, ocupados con un establecimiento de comercio y destinados a cumplir actividades comerciales, ella se regula por las normas de los artículos 518 a 523 del Código de Comercio. El Art. 518 de la codificación en mención en el numeral 1. establece como causal para la no

renovación del contrato: *“Cuando el arrendatario haya incumplido el contrato”*.

El inmueble dado en arrendamiento está destinado a cumplir actividades comerciales y lo correspondiente, en este caso el contrato de marras y la relación jurídica se rige por las normas establecidas en nuestro estatuto comercial.

### 3. Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento

El contrato de arrendamiento como uno de los contratos típicos regulados por la ley en cuanto en ella, además de su denominación, se describen sus elementos esenciales y los que son propios de la naturaleza del mismo, impone a las partes que en él se obligan de manera recíproca obligaciones específicas, así: al arrendador la de *“conceder el goce de una cosa, y , al arrendatario la de pagar por este goce; a una parte la obligación de ejecutar una obra o prestar un servicio y , a la otra, pagar por la obra o servicio un precio determinado”*, conforme a lo dispuesto por el artículo 1973 de Código Civil.

Este contrato además de ser bilateral oneroso y conmutativo, tiene también la característica de ser de tracto sucesivo tanto en materia civil como en materia comercial, esto es de ejecución en el tiempo, razón está por la cual el precio, canon o renta se causa también de manera periódica. A la naturaleza del contrato corresponde el que no implica un acto de enajenación, es decir, no se transfiere ni afecta el derecho de dominio con un gravamen sobre el bien arrendando, sino que, lo que se concede en virtud del goce al arrendatario es la tenencia del bien sin que el tenedor sea poseedor o adquiera la calidad de dueño de la cosa arrendada. Dadas estas características la duración del arrendamiento en el tiempo se determina por las partes en el ejercicio de autonomía de la voluntad y ha de ser siempre convenida por ellas específicamente, así como también por el consentimiento de las partes se establece el canon o renta que ha de pagarse periódicamente por el goce de la cosa arrendada.

En lo que hace relación con los contratos de arrendamiento regulados por la ley mercantil, esto es, los ocupados con un establecimiento de comercio, ella se regula por las normas imperativas consagradas en los artículos 518 a 523 del Código de Comercio, como quiera que el artículo 524 del mismo dispone que *“no producirá efectos ninguna estipulación de las partes”* que contrarié lo dispuesto en *“las normas previstas en los artículos 518 a 523”*, lo que significa que estas normas no son de carácter dispositivo.

### 4. Clausula Penal

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCÍA LÓPEZ  
VANEGAS**

En el contrato de arrendamiento se estipuló cláusula penal, la cual se trata de una “cláusula penal moratoria”, en la que el “acreedor puede pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena por el simple retardo” (art. 1594 C.C.).

La cláusula penal, pena o multa, tiene por función apremiar al deudor a la ejecución plena y oportuna de sus obligaciones, a la vez que facilitarle al acreedor el resarcimiento de los perjuicios que haya podido sufrir con el incumplimiento definitivo, total o parcial, o la mora del deudor. Esos dos cometidos se combinan conceptual, práctica y normativamente. El deudor sabe que si incumple, de todos modos está expuesto al pago de la pena, así el acreedor no haya recibido perjuicio o este sea inferior al monto de aquella, y que el acreedor le basta acreditar la *mora debitoris* (art. 1595 C.C.). De la pena se dice que es una estipulación anticipada de perjuicios, y ese fue su origen en el derecho romano, en el sentido de que el acreedor está dispensado de la prueba del perjuicio y de su monto, cuando lo que cobra es la pena, pudiendo, alternativamente, abandonar la estipulación y demandar indemnización plena, con la doble carga probatoria de efectividad y cuantía del daño, y también en el sentido que el acreedor no pueda demandar a la vez indemnización y cláusula penal, a menos que esta sea moratoria.

## **2. PRUEBAS LEGALMENTE DECRETADAS Y PRACTICADAS EN EL CURSO DEL PROCESO**

### **1.- Documentales**

#### **1.1.- Contrato De Arrendamiento Suscrito Entre Las Partes El 18 de abril de 2016**

Las partes suscribieron en legal forma Contrato de arrendamiento comercial sobre un inmueble Bodega ubicada en la avenida troncal de occidente N° 18-76 del *Parque Industrial Santo Domingo (variante Mosquera Facativá)*. A continuación, se transcribe apartes pertinentes del contrato para la solución del *petitum* de la demanda

*PRIMERA - OBJETO DEL CONTRATO: “Mediante el presente contrato el arrendador concede a los arrendatarios el uso y goce del inmueble bodega comercial que adelante se identifica por su dirección y linderos...*

*TERCERA – DESTINACION: “ LOS ARRENDATARIOS se comprometen a destinar este inmueble para uso comercial y de oficinas de INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S. Dedicada al transporte de carga por carretera, alquiler y arrendamiento de vehículos automotores e instalaciones eléctricas.”*

*QUINTA - PRORROGAS: “ El contrato se prorroga automáticamente cada año desde el día de vigencia salvo que medie comunicación escrita mediante la cual cualquiera de las partes manifieste su voluntad de dar por terminado el contrato con una antelación no menor de tres (3) meses...”*

*NOVENA - CLAUSULA PENAL: “La mora en la entrega del inmueble, cuando los*

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

*arrendatarios estén obligados a entregarlos de acuerdo con el código de comercio y el presente contrato; la mora en el pago del precio del arrendamiento por fuera del término previsto ..."*

*DECIMA CUARTA - CAUSALES DE TERMINACION: "... C) El no pago del precio dentro del término previsto en el contrato. ..."*

*VIGESIMA SEXTA – RESTITUCION DEL INMUEBLE: "Terminado el presente contrato el arrendatario o deudor solidario facultado, deberá entregar el inmueble al arrendador en forma personal o quien éste autorice para recibirlo..."*

*VIGESIMA OCTAVA – LEGISLACIÓN: "El presente contrato se regirá en todas sus partes por las cláusulas aquí consignadas, por los términos del Código de Comercio demás normas concordantes vigentes."*

1.2. Documento fechado 18 de enero de 2019, presentado por el apoderado del señor Hugo Ernesto Camelo Malagón.

Durante la primera audiencia de trámite el apoderado del señor Hugo Ernesto Camelo, allegó al expediente, de manera extemporánea documento titulado Contrato de Arrendamiento de Bodega Comercial de fecha 18 de enero de 2019, suscrito aparentemente por Héctor Miguel Pinzón López, Grúas y Canastas Dielectricas S.A.S., Hugo Ernesto Camelo Malagón, Alba Lucia López Venegas e Ingenielectric Hidraulics S.A.S.

1.3. Comprobantes de consignación

Igualmente, durante la primera audiencia de trámite, el apoderado de Hugo Camelo aportó unos comprobantes de consignación que obran a folios 26 a 49 del Cuaderno de Pruebas 1.

## **2.- Pruebas De Oficio**

Las pruebas de oficio son un medio idóneo del que dispone el juez cuando sean útiles para la verificación de los hechos, se encuentra regulada en el art. 169 del C.G.P., y en la actualidad ha tenido un desarrollo jurisprudencial importante en el sentido que le asiste al juez, desentrañar la en lo posible la verdad material y no solo la formal, en aras de proferir un fallo con la mayor certeza posible.

### **A. TESTIMONIOS Y DECLARACION DE PARTE**

En el desarrollo de las pruebas oficiosas decretadas por el Tribunal, se pone de presente las de mayor relevancia y su desarrollo.

TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS

**TESTIMONIO DE HECTOR MIGUEL PINZON LOPEZ**

- Preguntado por la relación que tiene con las parte en el proceso, manifestó: *"Miguel Mateo es mi hijo al cual yo le di la autonomía para manejar los negocios o los contratos que tenga yo, es el representante, mejor dicho.*
- Preguntado sobre la sociedad INGENIELECTRIC. Respondió: *Con la sociedad Ingenielectric se hizo un contrato en el 2016 ... y el señor Hugo Camelo y la señora Alba Lucía, se hizo un contrato a un año, renovado automáticamente cada año periódicamente.*

En la audiencia se le hicieron varias preguntas relacionadas al documento aportado por el Sr. Apoderado del demandado Hugo Ernesto Camelo Malagon, supuestamente sobre un nuevo contrato de arrendamiento a lo que respondió:

- Preguntado. A la fecha de hoy Ud. ha recibido el contrato que quisieron hacer para el mes de noviembre. Respondió: *No, nunca, no he recibido.*
- Preguntado. Si Ud. Recibió copia de este contrato debidamente suscrito ante notario. Respondió: *Para nada señor, no he sabido nada de ese contrato.*

**TESTIMONIO DE ANDRES FELIPE CAMELO LOPEZ**

De las respuestas que dio en el interrogatorio se denota que tiene desconocimiento del contrato de arrendamiento suscrito en entre las partes el 18 de abril de 2016, materia de la controversia y sí manifestó cuando se le interrogó sobre los pagos de los cánones de arrendamiento, respondió lo siguiente: *"Que apenas había dinero para cancelar el arriendo se realizaba.*

**DECLARACION DE PARTE DE MIGUEL MATEO PINZON**

La parte convocante representada en Miguel Mateo Pinzon Guayara, hizo un relato de la relación contractual con la sociedad Ingenielectric Hidraulic S.A.S. y manifestó que siempre incumplieron el pago oportuno de los cánones de arrendamiento y que a la fecha de su interrogatorio se adeudaban alrededor de 14 o 15 mesadas por valor aproximado de 90 millones de pesos.

De otra parte se refirió a que el contrato que exhibió el apoderado de la parte demanda en cabeza de Hugo Ernesto Camelo Malagón, no se legalizó, ni se dio por terminado el contrato vigente que es materia de esta controversia, y tampoco se hizo acta de entrega. Respuesta que fue dada al Tribunal

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

cuando se le preguntó sobre el documento aportado por el Sr. Camelo Malagón.

**DECLARACION DE HUGO ERNESTO CAMELO MALAGON**

El Sr. HUGO ERNESTO CAMELO MALAGON no compareció a la a la audiencia para absolver el interrogatorio de parte, igualmente no justifico su inasistencia en el término establecido en art. 204 del C.G.P., sin embargo el 205 ídem, establece: *"... la misma presunción se deducirá, respecto de los hechos susceptibles de prueba de confesión contenidos en la demanda, ..., cuando no habiendo interrogatorio escrito el citado no comparezca, ..."*. En todo caso la contumacia se debe apreciar como indicio grave y así lo apreciará este Tribunal.

**3. ANALISIS DEL CASO CONCRETO**

El contrato de arrendamiento suscrito por Miguel Mateo Pinzón quien funge como Arrendador aunque no sea propietario del inmueble, es perfectamente válido, no necesariamente el propietario tiene que ser el arrendador, sobre este aspecto la jurisprudencia y doctrina establece que una persona distinta al propietario puede ser sujeto de la relación contractual. En el caso que nos ocupa no existe reparo alguno porque incluso el propietario, Héctor Miguel Pinzón López, fue quien lo facultó expresamente para suscribir el contrato de arrendamiento.

Al respecto el profesor y tratadista FABIO NARANJO OCHOA en su libro Contratos de Arrendamiento Proceso de Restitución de Inmueble Proceso de Regulación de la Renta, en su 12ª edición, año 2006, cita el aparte de la jurisprudencia del Tribunal Superior de Bogotá, en la cual se afirma que:

*"si el propietario no tiene la calidad de arrendador, no está en facultado por si a dar por terminado el contrato efectuando el desahucio, ya que este debe hacerlo quien es sujeto de la relación contractual, por lo que se puede concluir fácilmente que quien debe hacerlo es el ARRENDADOR y no el PROPIETARIO.*

*Auto de del 30 de enero de 1978, con ponencia de la Dra. Nelcy Gutiérrez de Rodríguez.*

*"... cuando el artículo 520 del C. del C. Dispone que será el propietario quien desahuciará al arrendatario, se está refiriendo al sujeto de la relación material sustancial y que si el propietario no tiene la calidad de arrendador, no está facultado por si a dar por terminado el contrato, efectuando el desahucio, pues es persona ajena aquella relación. ..., pero se repite el desahucio debe hacerlo quien es sujeto de la relación contractual".*



TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS

Ahora bien, la parte demandada no contestó la demanda a pesar de estar legalmente notificada y uno de los demandados asistió a la audiencia de instalación del Tribunal, al respecto el art. 97 del C.G.P. establece: "La falta de contestación de la demanda..., harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, ...".

#### 1. De los cánones de Arrendamiento

De los hechos de la demanda relacionados en los numerales 5, 6, 7, los cuales fundamentan las pretensiones relativas al incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamiento, tema este que constituye una obligación fundamental del arrendatario y que su incumplimiento acarrea la restitución del inmueble y el pago incluso por vía ejecutiva de los cánones adeudados y los perjuicios causados al arrendador, el Tribunal analizará las pruebas recaudadas y la conducta procesal de las partes.

Sea lo primero advertir, que en el texto de la demanda y su posterior subsanación, la Convocante señaló expresamente el valor de los cánones de arrendamiento desde septiembre 18 de 2018 y hasta el 17 de junio de 2019, monto que no fue objetado por la Convocada como quiera que no se pronunció sobre la demanda, razón por la cual, este Tribunal presume que dichos valores corresponden con el canon efectivamente convenido por las partes, por lo cual, para efectos de establecer la condena respectiva, tendrá en cuenta la suma indicada.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Tribunal concluye que el valor adeudado para la fecha de promulgación de este laudo debe incluir los cánones reclamados y aquellos causados durante el proceso, inclusive el del mes de enero de 2020, así de esta manera el valor sumado asciende a \$434.482.909 y que se discriminan a continuación:

- Valores adeudados entre 18 septiembre de 2018 y 17 de junio de 2019: \$224.999.901 (incluido IVA).
- Cánones de arrendamiento causados entre 18 de junio de 2019 y la fecha del presente laudo (equivalentes a 8 cánones de arrendamiento): \$209.483.008 (incluido IVA).

En el curso del proceso la parte demandada, por intermedio del Sr. Camelo Malagón, presentó al Tribunal unos abonos o pagos de unos cánones de arrendamiento como cumplimiento parcial de su obligación, pagos que fueron aceptados por el apoderado de la Convocante en sus alegatos de conclusión en los que manifestó que su poderdante recibió de la parte demandada la suma de \$262.793.672, discriminados así:

*"MENOS: los abonos que los demandados han realizado, con posterioridad a*

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

la presentación de la demanda, como fueron:

1. 04 de abril de 2019 consignaron \$90.376.765.00
2. 24 de mayo de 2019 consignaron \$23.790.909.00
3. 02 de julio de 2019 consignaron \$25.261.187.00
4. 03 de julio de 2019 consignaron \$22.320.063.00
5. 20 de agosto de 2019 consignaron \$25.261.187.00
6. 18 de octubre de 2019 consignaron \$25.261.187.00
7. El 21 de octubre de 2019 consignaron \$50.522.374.00”

En este orden de ideas, existiendo una confesión de pago por parte de la Convocante, este Tribunal concluye que a la fecha del presente laudo se adeudan por concepto de cánones de arrendamiento la suma de \$171.689.237.

**2. Del Documento fechado 18 de enero de 2019, presentado por el apoderado del señor Hugo Ernesto Camelo.**

Como medio defensivo y de manera extemporánea como ya se indicó, se aportó por parte del demandado, Sr. Camelo Malagón, representado mediante apoderado, un documento que supuestamente establece un nuevo contrato de arrendamiento sobre el inmueble de marras; sobre el mismo el Tribunal se pronuncia en el siguiente sentido:

1.- El documento que pretende la demandada aportar como sustituto del suscrito por las partes el 18 de abril de 2016 no contiene Pacto Arbitral que permita a este Tribunal pronunciarse sobre su validez, y en este sentido corresponde que cualquier controversia sobre el mismo lo resuelva eventualmente otra jurisdicción, y es que el Pacto Arbitral es el que permite por expresa delegación de las partes, que se pueda constituir como medio alternativo para solución de las controversias, un Tribunal de Arbitramento conforme al art. 116 de la C.P.

En este orden de ideas, no es competente este Tribunal para pronunciarse sobre las eventuales diferencias que están fuera de su órbita de competencia, incluso se advierte que los supuestos suscribientes de uno y otro contrato son diferentes.

2.- De otra parte, no se desvirtuó la mora en el pago de los cánones de arrendamiento en que se fundamentan los hechos de la demanda como sustento de las pretensiones y el incumplimiento contractual.

3. – Así mismo, las pruebas recaudadas tanto documental, testimoniales, y declaraciones de parte; además de las presunciones contempladas y mencionadas en los acápites anteriores, artículos 97 y 205 del C.P.G.; el comportamiento evasivo de la parte Convocada al no concurrir al proceso constituyen una conducta que genera indicios graves que permite al juzgador

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

fundamentar su certeza para proferir el fallo respectivo.

La parte convocante sufragó el pago total de los honorarios y gastos del Tribunal y la arrendataria Ingenielectric Hidraulics SAS y la Sra. Alba Lucia López Vanegas, no concurrieron al proceso para presentar sus medios defensivos, *a contrario sensu* optaron por no contestar la demanda y guardar silencio en la oportunidad procesal respectiva.

Agotada la instancia procesal le asiste certeza a este Tribunal que los demandados incumplieron el contrato de arrendamiento por mora en el pago de los cánones de arrendamiento, en este sentido se dará prosperidad a las pretensiones de la demanda, estos es, declarar terminado el contrato de arrendamiento, se ordene la restitución del inmueble, el pago de los cánones adeudados y la cláusula penal moratoria, conforme a los fundamentos de la naturaleza Jurídica del contrato de arrendamiento y las obligaciones contractuales de las partes, que fueron materia del estudio en los acápites correspondientes.

### **3. Cláusula Penal**

Habiendo concluido por parte de este Tribunal que existió incumplimiento de las obligaciones a cargo de la Convocada, considera procedente imponer a cargo de esta última el reconocimiento y pago de la cláusula penal tasada conforme lo establece la cláusula Novena del Contrato, esto es a razón del duplo de una mensualidad de arrendamiento vigente, por lo cual, este Tribunal tomará como canon de arrendamiento el definido para la fecha en párrafos anteriores, esto es el monto de \$22.004.518, cuyo duplo equivale a: \$44.009.036

Se aclara que, para el monto de la cláusula penal este Tribunal considera que no es procedente aumentarlo en el porcentaje correspondiente al IVA y solo se tomara en cuenta el valor neto del canon.

### **4. De la pretensión sexta de la demanda “entrega real del inmueble”**

La jurisdicción arbitral, como bien lo define la Constitución, es transitoria, y sus competencias culminan con el laudo arbitral, es por este motivo que el Tribunal carece competencia para tramitar actuaciones procesales o administrativas posteriores a la fecha del laudo y correspondería a la justicia ordinaria tramitar la entrega del inmueble en el evento del incumplimiento en la entrega del mismo.

## **IV. COSTAS**

### **1. Agencias en Derecho**

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

De conformidad con el artículo 365 del Código General del Proceso, debe ser en el laudo que el árbitro resuelva sobre la condena en costas. En el presente caso prosperan la totalidad de las pretensiones de la demanda, salvo la sexta como se anotó anteriormente, razón por la cual el Tribunal condenará al pago de las agencias en derecho a la parte Demandada en una suma equivalente a los honorarios del árbitro único por valor de \$9.080.019.00.

**2. Costas**

Encuentra el Tribunal que la parte Convocante pagó la totalidad de los gastos del Tribunal fijados mediante Auto No. 6 de 18 de septiembre de 2019, por lo que, en vista de que todas sus pretensiones prosperaron, salvo la sexta, el Tribunal habrá de condenar a la Convocada al pago de la totalidad de los gastos en que incurrió la Convocante para el desarrollo de este Tribunal Arbitral, suma que asciende a \$22.110.445.00.

**V. PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, este Tribunal Arbitral, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

**RESUELVE**

**PRIMERO.** Declarar la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el día 18 de abril de 2016 suscrito entre Miguel Mateo Pinzón Guayara, como arrendador y la sociedad Ingenielectric Hidraulic S.A.S. y los señores Hugo Ernesto Camelo Malagón y Alba Lucia López Vanegas como arrendatarios.

**SEGUNDO.** Ordenar a la sociedad Ingenielectric Hidraulic S.A.S. y los señores Hugo Ernesto Camelo Malagón y Alba Lucia López Vanegas restituir el bien inmueble objeto de litigio en las mismas condiciones en que lo recibieron al inicio del contrato en el término de tres (3) días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente laudo.

**TERCERO.** Condenar a la sociedad Ingenielectric Hidraulic S.A.S. y los señores Hugo Ernesto Camelo Malagón y Alba Lucia López Vanegas al pago de la suma de ciento setenta y un millones seiscientos ochenta y nueve mil doscientos treinta y siete pesos (\$171.689.237.00) correspondiente a los cánones adeudados hasta la fecha del presente laudo y aquellos que se causen con posterioridad a la ejecutoria del presente laudo y hasta la fecha de su pago.

**CUARTO.** Condenar a la sociedad Ingenielectric Hidraulic S.A.S. y los señores Hugo Ernesto Camelo Malagón y Alba Lucia López Vanegas al pago solidario de cuarenta

**TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS**

y cuatro millones nueve mil treinta y seis pesos (\$44.009.036.00) correspondiente al valor de la Cláusula Penal.

**QUINTO.** Por las razones expuestas en la parte considerativa, negar la pretensión sexta de la demanda.

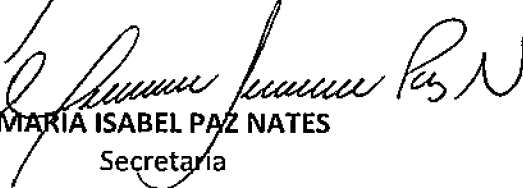
**SEXTO.** Condenar a la sociedad Ingenielectric Hidraulic S.A.S. y los señores Hugo Ernesto Camelo Malagón y Alba Lucia López Vanegas al pago solidario de treinta y un millones ciento noventa mil cuatrocientos sesenta y cuatro pesos (\$31.190.464.00) por concepto de costas incluyendo las agencias en derecho.

**SEPTIMO.** Ordenar que se expidan copias auténticas de este laudo a cada una de las partes con las constancias de Ley.

**OCTAVO.** En firme este laudo, entréguese el expediente al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para los efectos legales pertinentes.

Esta providencia queda notificada en audiencia, hoy diez (10) de febrero de 2020.

  
**HUGO LEÓN GONZÁLEZ NARANJO**  
Arbitro

  
**MARÍA ISABEL PAZ NATES**  
Secretaría

TRIBUNAL ARBITRAL DE  
MIGUEL MATEO PINZÓN GUAYARA  
Vs  
INGENIELECTRIC HIDRAULICS S.A.S., HUGO ERNESTO CAMELO MALAGÓN Y ALBA LUCIA LÓPEZ  
VANEGAS

Tabla de contenido

TRIBUNAL ARBITRAL..... 1

LAUDO ARBITRAL.....1

*I. ANTECEDENTES..... 1*

1. PARTES PROCESALES..... 1

a) Parte Convocante.....1

b) Parte Convocada..... 2

2. EL CONTRATO..... 2

3. EL PACTO ARBITRAL ..... 2

4. TRÁMITE DEL PROCESO ..... 3

5. PRUEBAS DEL TRÁMITE..... 5

6. ALEGATOS DE CONCLUSIÓN ..... 6

7. TÉRMINO DE DURACIÓN DEL PROCESO..... 6

*II. SINTESIS DE LA CONTROVERSIA ..... 6*

1. PRETENSIONES ..... 6

2. LOS HECHOS DE LA DEMANDA..... 8

3. LOS PRESUPUESTOS PROCESALES..... 8

*III. CONSIDERACIONES.....10*

1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....10

1. La evaluación de la relación contractual y las pretensiones de la demanda.....10

2. Del contrato de arrendamiento .....11

3. Naturaleza Jurídica del Contrato de Arrendamiento.....12

4. Clausula Penal .....12

2. PRUEBAS LEGALMENTE DECRETADAS Y PRACTICADAS EN EL CURSO DEL PROCESO.....13

1.- Documentales .....13

2.- Pruebas De Oficio.....14

3. ANALISIS DEL CASO CONCRETO.....16

*IV. COSTAS.....19*

*V. PARTE RESOLUTIVA.....20*